

Identification		Numéro de dossier : 1064400008
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) de manière à augmenter la densité applicable à 4 pour une densité maximale de 6 pour le secteur compris entre les rues Mackay et Crescent, au sud de la rue Sainte-Catherine et au nord du boulevard René-Lévesque.	

Contenu

Contexte

La présente demande de modification au Plan d'urbanisme est soumise au conseil municipal qui peut modifier, selon la Loi de l'aménagement et l'urbanisme, le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

Parallèlement, une demande d'approbation en vertu du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) sera saisie par le conseil d'arrondissement (dossier 1064400006) relativement à une nouvelle construction située sur un des nombreux terrains vacants du côté Est de la rue Bishop, entre le boulevard René-Lévesque et la rue Sainte-Catherine.

Décision(s) antérieure(s)

Description

La présente demande vise à ce que le Plan d'urbanisme soit modifié pour le secteur compris entre les rues Mackay et Crescent, au sud de la rue Sainte-Catherine et au nord du boulevard René-Lévesque actuellement d'une catégorie de densité 4 pour une catégorie de densité de 6.

Le but de cette modification permettra notamment l'implantation d'un projet (duquel découle la présente demande) d'une densité présentement de 5,7, conjuguée avec une hauteur de 25 mètres prévue au Plan et correspondant à un édifice de 8 étages.

Description du secteur:

- Du côté est de la rue Bishop, tous les terrains situés à l'intérieur des têtes d'îlots sont actuellement vacants et sauf un, exploités à des fins de stationnement commercial de surface;
- Presque la moitié des terrains entre les rues Mackay et Crescent est utilisée à des fins de stationnement;
- Ce quadrilatère est relativement déstructuré par le manque de cohérence de sa trame urbaine, des édifices de 3 étages, quelques exceptions de 2 et 4 étages, plus ou moins 12 et 14 mètres de hauteur, et bien entendu, l'hôtel Quality Inn de 13 étages sur la rue Crescent qui contraste;
- Le cadre bâti du côté ouest de la rue Bishop a été préservé par la série de maisons de pierre

grise qui compose ce front bâti, cette zone est reconnue comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle dans le Plan;

- La construction d'un nouveau bâtiment sur ce site devrait être une inspiration en tant que projet précurseur.

Projet:

Le projet consiste en une construction d'un immeuble commercial et résidentiel atteignant une hauteur de 8 étages (25 mètres), les 5 derniers étages en retrait d'un premier plan de façade haut de 3 étages (11 mètres) implantés à 3 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique. Conformément aux exigences du Règlement d'urbanisme, on prévoit au moins 38 unités de stationnement.

Le projet a une densité de 5,7 alors que le COS qui représente le rapport entre la superficie de plancher construite et la superficie du terrain, est fixé à 4 pour le secteur compris entre les rues Mackay et Crescent par le Plan d'urbanisme.

Il est à noter que le projet devra subir des modifications afin de bien s'harmoniser au contexte environnant de cet îlot identifié par une cadre bâti particulier. En l'occurrence, la Division de l'urbanisme est d'avis que certaines conditions devront être respectées quant au traitement architectural. En cela, le comité consultatif d'urbanisme appuie ces recommandations. À cet effet, le projet pourrait s'inscrire dans une densité variant entre 4.5 et 5.5 et correspondre à une architecture plus appropriée .

Justification

Le Plan d'urbanisme doit être modifié pour le lot correspondant au projet mais également pour le secteur délimité par les rues Mackay, Crescent, Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque afin d'encourager le développement de nouveaux projets dans ce secteur et ainsi de stimuler l'activité économique de la rue Sainte-Catherine.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises estime que cette modification devrait connaître une suite favorable en considération des éléments suivants :

1. Atteindre une intensité résidentielle souhaitable au centre -ville;
2. Éliminer les terrains de stationnement de surface;
3. Favoriser la mixité des usages;
4. Stimuler l'activité économique de la rue Sainte-Catherine en augmentant l'activité résidentielle;
5. Modifier la densité de ce quadrilatère permettrait la réalisation d'un projet résidentiel et commercial qui semble approprié pour le site et qui répond aux paramètres d'affectation et de hauteur prescrits par le Plan;
6. Augmenter la densité de construction dans le secteur à l'étude permettrait une souplesse notamment sur l'expression architecturale des projets à venir.

Aspect(s) financier(s)

Ce projet représente un investissement de plus de quatre millions et demi de dollars.

Impact(s) majeur(s)

Projet précurseur pour le développement du secteur Bishop-Crescent

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Avis de motion et adoption du premier projet de règlement;

Assemblée de consultation publique;
Résolution du conseil d'arrondissement afin de transmettre le projet de règlement au conseil municipal pour adoption;
Adoption du règlement par le conseil municipal;

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme au plan d'urbanisme

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Johane PHILIBERT
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-4545
Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Pierre SAINTE-MARIE
Directeur de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Tél. : 514 872-5484
Télécop. : 514 872-4819
Date d'endossement : 2008-10-29 15:45:11

Numéro de dossier : 1064400008